
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 126/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - 002
Terreni

Esperto alla stima: GIAN FRANCO VERONESE
Codice fiscale: VRNGFR78C20L304N
Email: verogian78@gmail.com
Pec: gian.franco.veronese@geopec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: Strada vicinale da Cinchiona a Rosano - Casalnoceto (AL) - 15052

Lotto: 001 - Terreno

Corpo: Lotto 001

Categoria: agricolo

[REDACTED] - Prop. 1/1,
Comune Casalnoceto foglio 1, particella 36 - 38 (Ex Mapp. 29)

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: Lotto 002

Categoria: agricolo

[REDACTED] - Prop. 1/1,
Comune Casalnoceto foglio 1, particella 37 (Ex Mapp. 29)

2. Stato di possesso

Bene: Terreno - Fg. 1 - Mapp. 36 - 37 - 38 (Ex Mapp. 29) - Str. Vicinale da Cinchiona a Rosano - Casalnoceto (AL) 15052

Lotto: 001 - 002 - Terreno

Corpo: Lotto 001 e 002

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Terreno - Fg. 1 - Mapp. 36 - 37 - 38 (Ex Mapp. 29) - Str. vicinale da Cinchiona a Rosano - Casalnoceto (AL) 15052

Lotto: 001 - 002 - Terreno

Corpo: Lotto 001 e 002

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Terreno - Fg. 1 - Mapp. 36 - 37 - 38 (Ex Mapp. 29) - Str. vicinale da Cinchiona a Rosano - Casalnoceto (AL) 15052

Lotto: 001 - 002 - Terreno



5. Comproprietari

Beni: Terreno— Fg. 1 — Mapp. 36 — 37 — 38 (Ex Mapp. 29) - Str. vicinale da Cinchiona a Rosano — Casalnoceto (AL) 15052

Lotto: 001 — 002 - Terreno

Corpo: Lotto 001 e 002

Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: Terreno— Fg. 1 — Mapp. 36 — 37 — 38 (Ex Mapp. 29) - Str. vicinale da Cinchiona a Rosano — Casalnoceto (AL) 15052

Lotto: 001 — 002 - Terreno

Corpo: Lotto 001 e 002

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Terreno— Fg. 1 — Mapp. 36 — 37 — 38 (Ex Mapp. 29) - Str. vicinale da Cinchiona a Rosano — Casalnoceto (AL) 15052

Lotto: 001 — 002 - Terreno

Corpo: Lotto 001 e 002

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Terreno— Fg. 1 — Mapp. 29 - Str. vicinale da Cinchiona a Rosano — Casalnoceto (AL) 15052

Lotto: 001 — Porzione "Lotto 001" - Terreno

Valore complessivo intero: € 40.000,00

Lotto: 002 — Porzione "Lotto 002" - Terreno

Valore complessivo intero: € 1.500,00



Beni in Casalnoceto (AL)
Località/Frazione
Terreni siti in Strada vicinale da Cinchiona a Rosano

Lotto: 001 - Terreno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 001 - 002.

Terreno agricolo sito in Strada vicinale da Cinchiona a Rosano

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 19/06/2024 il bene in oggetto consiste in un unico appezzamento di terreno censito al NCT al Fg. 1 – Mappale 29, frazionato successivamente in 3 Mappali distinti (Mapp. 36 – 37 – 38) aventi qualità di Seminativo Irriguo di classe U ed una superficie complessiva di mq. 27.000 e relativo RD complessivo pari ad € 327,69 e RA complessivo pari ad € 188,25 intestati a [REDACTED]

[REDACTED] – Prop. 1/1.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NESSUNO

Identificato al catasto Terreni:

Lotto: 001

Intestazione: [REDACTED]

Prop. 1/1, sezione censuaria Casalnoceto, foglio 1, particelle 36

Confini: La coerenza del mappale, procedendo in senso orario rispetto al Nord cartografico, sono, a Nord con appezzamento di terreno identificato al Fg. 1 – Mapp. 30, a Est con appezzamento di terreno identificato al Fg. 1 – Mapp. 37, a Sud con la strada vicinale da Cinchiona a Rosano ed infine a Ovest con appezzamento di terreno identificato al Fg. 1 – Mapp. 28 tutti ricadenti nel comune di Casalnoceto.

Prop. 1/1, sezione censuaria Casalnoceto, foglio 1, particelle 38

Confini: La coerenza del mappale, procedendo in senso orario rispetto al Nord cartografico, sono, a Nord con appezzamento di terreno identificato al Fg. 1 – Mapp. 37, a Est con appezzamento di terreno identificato al Fg. 2 – Mapp. 58, a Sud con la strada vicinale da Cinchiona a Rosano ed infine a Ovest con appezzamento di terreno identificato al Fg. 1 – Mapp. 37 tutti ricadenti nel comune di Casalnoceto.

Lotto: 002

Intestazione: [REDACTED]

Prop. 1/1, sezione censuaria Casalnoceto, foglio 1, particella 37

Confini: Le coerenze del mappale, procedendo in senso orario rispetto al Nord cartografico, sono, a Nord con appezzamento di terreno identificato al Fg. 1 – Mapp. 30, a Est con appezzamento di terreno identificato al Fg. 2 – Mapp. 58, a Sud con il Fg. 1 – Mapp. 38 e con la strada vicinale da Cinchiona a Rosano ed infine a Ovest con appezzamento di terreno identificato al Fg. 1 – Mapp. 36 tutti ricadenti nel comune di Casalnoceto.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Entrambi i lotti, originariamente costituenti un unico mappale (Ex Mapp. 29) risultano essere in apparente stato di abbandono in quanto al loro interno è presente della vegetazione di nascita spontanea ed incolta; sui perimetri confinanti i Mapp. 28 del Fg 1 e Mapp. 58 del Fg 2 è presente uno steccato formato da travi in legno orizzontali collegati ad altrettanti pali in legno infissi nel terreno, mentre il lato costeggiante la via pubblica oltre allo steccato su descritto è presente altresì un cancello di accesso al Mapp. 37 del Fg 1. All'interno delle proprietà sono presenti oltre a delle delimitazioni di porzioni di terreno realizzate con le medesime caratteristiche di quelle precedentemente descritte anche dei riporti di materiale ghiaioso/stabilizzato debitamente livellato al fine di formare dei percorsi carrabili e dei piazzali. Infine, in corrispondenza dell'angolo Nord - Est del lotto 002, è presente un manufatto in cemento armato costituito da un basamento di Mt. 9.50 x 8.50 circa e di tre muri aventi altezza di Mt. 2.30 e spessore di Mt. 0.25 disposti a formare una "U".

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

A seguito di richiesta del 09/10/2024 prot. n. 113761 effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, lo stesso ufficio comunicava che da verifiche effettuate alle banche dati in uso emerge che la Sig.ra Parazzi Desiree non risulta avere stipulato alcun contratto di locazione avente per oggetto il terreno censito all'Ex Fg 1 - Mapp. 29 del Comune di Casalborgione (vedasi comunicazione allegata); anche al momento del sopralluogo alla data del 19/06/2024 gli interi lotti 001 e 002 risultano essere in stato di incolto liberi e non occupati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A seguito di ispezione ipotecarie eseguite in data 27 e 28 /11/2024 presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Alessandria Ufficio provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tortona sono risultate le seguenti formalità, a far data dal ventennio antecedente la presente relazione: Fg 1 - Mapp. 29 (Ex Mapp. 14)

- TRASCRIZIONE:

Descrizione onere: Costituzione di vincolo di destinazione;

A rogito di [REDACTED]
[REDACTED]



- TRASCRIZIONE:Descrizione onere: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso:

A rogito di [REDACTED]

Is [REDACTED]

- TRASCRIZIONE:Descrizione onere: Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili:

A rogito di [REDACTED]

Is [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 001 e 002

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Nessuna.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED]

[REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Casalnoceto effettuato in data 18/10/2024 Sono risultate le seguenti pratiche edilizie inerenti al terreno in oggetto:

Numero pratica: 1

Intestazione: Ricotti Franco

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Realizzazione recinti con pali in ferro e tavole in legno

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione: [REDACTED]



Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura della CILA

Per lavori: Voltura della CILA prot. [REDACTED]

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED] in qualità di titolare dell'impresa agricola "[REDACTED]"

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricati agricoli (Residenziali e non residenziali) sui mappali 29 e 30 del Fg. 1

Oggetto: Nuova costruzione

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED] in qualità di titolare dell'impresa agricola [REDACTED]

Tipo pratica: Inizio lavori Permesso di Costruire

Per lavori: Inizio lavori inerenti al Permesso di Costruire n. [REDACTED]

Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED] in qualità di titolare dell'impresa agricola [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: 1° Variante al Permesso di costruire n. [REDACTED] relativa al tracciato delle condotte fognarie e idriche e realizzazione pozzo per uso agricolo e domestico

Presentazione in data 31/08/2020 al n. di prot. [REDACTED]

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Pratica Strutturale

Per lavori: Pratica strutturale con Inizio lavori strutturali

Presentazione in data 28/04/2021 al n. di prot. [REDACTED]

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variazione DL

Per lavori: PEC per Variazione nominativo DL con Nomina del Geom. Emiliano Botto

Numero pratica: 8

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Dimissioni DL

Per lavori: PEC per dimissioni DL

Presentazione in data 07/06/2022 al n. di [REDACTED]

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: NON si ha la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:

Analizzando il CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) n. 15/2024 del 23/09/2024 si evince che i Mapp. 36 – 37 e 38 (Ex Mapp. 29) ricadono totalmente in "Area per attività agricole (E) (ai sensi dell'art. 25 delle N.T.d'A.), inoltre sono gravati a sud da fascia di rispetto della viabilità extraurbana (ai sensi dell'art. 14 delle N.T.d'A.).

agricolo

Altro:	
--------	--

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito dell'analisi della documentazione su indicata ed a seguito del sopralluogo in sito si evince che l'unica costruzione realizzata consiste nella realizzazione della "Concimaia" la quale è realizzata pressappoco nella posizione di progetto ma ruotata di 90° ed inoltre con una porzione di basamento ulteriore, sono stati inoltre realizzati parte dei recinti previsti insistenti sull'intero Ex. Mapp. 29 (attuali Mapp. 36 – 37 – 38) infine è stato realizzato un percorso consistente in riporto di materiale ghiaioso/stabilizzato debitamente livellato al fine di formare dei percorsi carrabili e dei piazzali. Data la fitta vegetazione presente non si è potuto verificare se altre opere eseguite nel sottosuolo come canalizzazione e/o tubazioni con pozzetti siano state realizzate. Pertanto visto quanto su esposto NON si ha la conformità edilizia.

Descrizione delle opere da sanare:

L'unica opera realizzata visto che differisce dal progetto depositato è da considerarsi non regolare visto altresì che i titoli abilitativi rilasciati sono ampiamente scaduti.

Da considerare inoltre che tale fabbricato è stato realizzato in area totalmente agricola e che pertanto gli unici soggetti avente titolo a realizzare delle nuove costruzioni sono gli imprenditori agricoli e i soggetti di cui alle lettere b) e c), comma 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m.i., da considerare altresì che è presente il vincolo di mantenimento agricolo dei fabbricati e di vincolo di inedificabilità del 04/07/2019 Rep n. 16315/10445.

Pertanto si potrebbero prospettare due ipotesi:

1°) Se l'aggiudicatario fosse un soggetto avente i titoli su elencati potrebbe avere la possibilità di sanare tale opera andando a giustificare la sua futura finalità o con la medesima o con altra destinazione; pertanto oltre alla pratica edilizia in sanatoria da depositare in Comune del costo di circa € 2.500,00 oltre le eventuali sanzioni e diritti che il Comune e/o altri enti potrebbero richiedere, inoltre sono da sommare circa € 800,00 per la dichiarazione di idoneità statica oltre all'aggiornamento/rettifica dell'atto di vincolo con importo da determinarsi in base alle opere da realizzare/sanare.

2°) Se l'aggiudicatario fosse un soggetto non avente i titoli per l'edificazione in area agricola si potrebbe trovare l'onere di dover riportare l'intero appezzamento allo stato di coltivo iniziale precedentemente alla realizzazione di dette opere in quanto non avente il titolo per presentare la sanatoria e pertanto con costi di ripristino molto elevati rispetto all'effettivo valore del terreno in quando si troverebbe a dover rimuovere e smaltire circa 5.900 mq. di materiale di riporto oltre alla demolizione e smaltimento del fabbricato in CIs, della recinzione in legno ed al ripristino e livellamento del terreno agricolo.

Tale soluzione è ipotizzabile salvo diverso accordo tra l'acquirente ed il Comune.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: agricolo di cui al punto A

Entrambi i lotti, risultano essere in apparente stato di abbandono in quanto al loro interno è presente della vegetazione di nascita spontanea ed incolta; sul perimetro confinante col Mapp. 28 del Fg 1 e con il Mapp. 58 del Fg. 2 è presente uno steccato formato da travi in legno orizzontali collegati ad altrettanti pali in legno infissi nel terreno, mentre il lato costeggiante la via pubblica oltre allo steccato su descritto è presente altresì il cancello di accesso alla proprietà.

All'interno della proprietà sono presenti oltre a delle delimitazioni di porzioni di terreno realizzate con le medesime caratteristiche di quelle precedentemente descritte anche dei riporti di materiale ghiaioso/stabilizzato debitamente livellato al fine di formare dei percorsi carrabili e dei piazzali. Infine, in corrispondenza dell'angolo Nord - Est del lotto n. 002, è presente un manufatto in cemento armato costituito da un basamento di Mt. 9.50 x 8.50 circa e di tre muri aventi altezza di Mt. 2.30 e spessore di Mt. 0.25 disposti a formare una "U"...

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NESSUNO

Impianti: Non Presenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Valori Agricoli Medi (VAM) deducibili dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

A seguito del frazionamento n. 2025/31884 del 02/04/2025 (Autorizzato in data 06/03/2025) del costo complessivo di € 1.500,00, a carico della procedura, dell'originario Mapp. 29 in tre porzioni Mapp. 36 - 37 - 38 costituenti due lotti di vendita, resosi necessario al fine di rendere più appetibili i beni oggetto di vendita:

Fg. 1 - Mapp 36 : Mq. 12.600 (Lotto 001)

Fg. 1 - Mapp 37: Mq. 5.900 (Lotto 002)

Fg. 1 - Mapp 38: Mq. 8.500 (Lotto 001)

Per la determinazione del valore degli immobili descritti in codesta perizia si tiene conto delle destinazioni d'uso del terreno (vedi CDU allegato), dei Valori Agricoli Medi (VAM) deducibili dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e da confronti con personale del settore.

A tali valori di partenza sono da applicare le dovute detrazioni dovute alle irregolarità edilizie presenti e dallo stato dei luoghi

Valore Agricolo Medio (VAM) - Annualità 2021 (L'ultima disponibile per la provincia di Alessandria) Regione agraria n. 15 - Cat. Seminativo Irriguo: € 21.126,00 / Ha.

Rapportando il valore di riferimento alle varie porzioni potremmo così ottenere tali valori:

Fg. 1 - Mapp 36: Mq. 12.600 (Lotto 001):

$$\text{Mq. } 12.600 : 10.000 = 1,2600 \text{ Ha} \times € 21.126 / \text{Ha} = \underline{€ 26.618,76}$$

Fg. 1 - Mapp 37: Mq. 5.900 (Lotto 002):

$$\text{Mq. } 5.900 : 10.000 = 0,5900 \text{ Ha} \times € 21.126 / \text{Ha} = \underline{€ 12.464,34}$$

Fg. 1 - Mapp 38: Mq. 8.500 (Lotto 001):

$$\text{Mq. } 8.500 : 10.000 = 0,8500 \text{ Ha} \times € 21.126 / \text{Ha} = \underline{€ 17.957,10}$$

Corpo lotto 001

Pertanto inerente al Lotto "001" della superficie complessiva di Mq. 21.100,00 otteniamo un va-



lore complessivo di: € 44.575,86 arrotondato ad € 44.500,00 in condizioni di normale ed immediato utilizzo agricolo a cui si potrebbe ipotizzare un deprezzamento di € 4.500,00 circa al fine di rendere l'intera area fruibile (Rimozione palizzate in legno e livellamento terreno) e della presenza del vincolo di inedificabilità del 04/07/2019 Rep n. 16315/10445 portando pertanto il valore finale del **Lotto "001" a € 40.000,00.**

Corpo lotto 002

Invece inerente al **Lotto "002"** della superficie complessiva di Mq. 5.900,00 otteniamo un valore complessivo di € 12.464,34 a cui dobbiamo detrarre gli ipotetici costi di ripristino dei luoghi ammontanti a circa € 60.780,71 (Vedi computo metrico allegato redatto con prezziario Regione Piemonte OO.PP. 2024), che in caso di aggiudicazione di tale terreno da parte di soggetto non avente i requisiti di imprenditore agricolo e/o soggetto di cui alle lettere b) e c), comma 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m.i., è da effettuare (Salvo diverso accordo con i competenti uffici Comunali), ed inoltre considerando che è presente il vincolo di mantenimento agricolo dei fabbricati e di vincolo di inedificabilità del 04/07/2019 Rep n. 16315/10445 porterebbero il valore del terreno ad un importo negativo.

Nel caso invece di aggiudicazione di soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo e/o soggetto di cui alle lettere b) e c), comma 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m.i. che intenderebbe mantenere tale situazione, salvo presentazione di sanatoria edilizia del costo ipotetico di circa € 2.500,00 oltre le eventuali sanzioni e diritti che il Comune e/o altri enti potrebbero richiedere, inoltre sono da sommare circa € 800,00 per la dichiarazione di idoneità statica oltre all'aggiornamento/rettifica dell'atto di vincolo con importo da determinarsi in base alle opere da realizzare/sanare si potrebbe ipotizzare un valore finale del **Lotto "B" di € 7.000,00.**

In conclusione ad oggi non potendo sapere i requisiti del finale aggiudicatario si potrebbe ipotizzare un valore simbolico finale del **Lotto "002" in € 1.500,00** con la consapevolezza dell'aggiudicatario degli eventuali costi da sostenere.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo – LOTTO "001"			€ 40.000,00
Valore corpo – LOTTO "002"			€ 1.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto "001"	Terreno agricolo	Mq. 21.100,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
Lotto "002"	Terreno agricolo	Mq. 5.900,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Vedi descrizioni su indicate

8.5 Prezzo base d'asta del lotto "001":

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 40.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto "002":

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.500,00

Data generazione: 03-05-2025

L'Esperto alla stima
GIAN FRANCO VERONESE

